

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅為提供資料而作出，並不構成要約收購、購買或認購任何證券之邀請或徵求；本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之基礎。本公佈及其任何副本不得送往美國、於美國派發或派發予任何美籍人士。票據並無根據證券法註冊，且在沒有進行註冊或不獲豁免註冊之情況下，票據不得在美國要約發售或出售。本公佈所述證券只會按照所有適用法律及法規出售。本公司不擬在美國要約發售發行的任何部份。



**合生創展集團有限公司\***  
**HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED**

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

**發行 300,000,000 美元的 9.875 厘 優先 票據**

董事會謹此提述本公司於二零一三年一月八日有關票據發行計劃的公佈。董事會欣然宣佈，本公司、擔保人與初始買家於二零一三年一月九日簽訂購買協議。根據購買協議及受限於其所載若干條件，本公司同意出售，而初始買家亦同意向本公司購買本金總額為300,000,000美元的票據。票據將由擔保人無條件及不可撤回地擔保。票據及擔保將按第一優先基準，以質押人所持的各擔保人的全部股份(Esteem Industrial (Hong Kong) Limited的股份除外)及信佳投資有限公司股份的有效及可強制執行的完備抵押權益作為抵押。根據債權人間協議，抵押品將由票據持有人及二零一六年票據持有人按比例平均攤分。

票據將不會向香港公眾人士要約發售，亦不會向本公司的任何關連人士要約發售。

購買協議須待有關先決條件獲達成及／或獲豁免方告完成，詳情請參閱下文「購買協議」一節。

由於購買協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

新交所已原則上批准票據在新交所上市。上述批准及票據納入新交所正式名單不應被視為本公司或票據質素的指標。票據並無且將不會根據證券法或任何其他地方的證券法例註冊。

## 緒言

董事會謹此提述本公司於二零一三年一月八日有關票據發行計劃的公佈。董事會欣然宣佈，本公司、擔保人與初始買家於二零一三年一月九日簽訂購買協議。根據購買協議及受限於其所載若干條件，本公司同意出售，而初始買家亦同意向本公司購買本金總額為300,000,000美元的票據。票據將由擔保人無條件及不可撤回地擔保。票據及擔保將按第一優先基準，以質押人所持的各擔保人的全部股份(Esteem Industrial (Hong Kong) Limited的股份除外)及信佳投資有限公司股份的有效及可強制執行的完備抵押權益作為抵押。根據債權人間協議，抵押品將由票據持有人及二零一六年票據持有人按比例平均攤分。

## 購買協議

日期： 二零一三年一月九日

訂約方： 發行人： 本公司

擔保人： 擔保人

初始買家 初始買家

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，初始買家各自為獨立於本公司的第三方，且非本公司關連人士。

認購：

根據購買協議及受限於其所載若干條件，本公司同意出售，而初始買家亦同意購買總金額為300,000,000美元的票據。票據並無且將不會根據證券法或任何其他地方的證券法例註冊。票據僅由初始買家按照S規例的規定在美國境外向非美籍人士(定義見證券法S規例)要約發售及出售。票據將不會在香港向公眾人士要約發售，亦不會向本公司的任何關連人士要約發售。

先決條件：

初始買家購買及支付票據款項的責任須待(其中包括)以下條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的股本或長期債項並無出現任何變動，或本公司並無就任何類別的股本宣派、分撥支付、派付或作出任何類別股息或分派，或本公司及其附屬公司整體業務、財產、管理、財務或其他狀況、經營業績或前景並無出現任何重大逆轉或出現涉及潛在重大不利變化的事態發展，亦無出現任何重大不利變化或出現涉及潛在重大不利變化的事態發展而影響本公司及其附屬公司整體業務、財產、管理、財務或其他狀況、經營業績或前景，致令初始買家認為有關影響將導致按擬定條款及方式發售、銷售或交付票據屬不切實際或不宜；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司並無訂立對本公司及其附屬公司整體而言屬重大的任何交易或協議；亦無產生對本公司及其附屬公司整體而言屬重大的任何直接或或然負債或責任，致令初始買家認為有關影響將導致按擬定條款及方式發售、銷售或交付票據屬不切實際或不宜；

- (iii) 本公司或其任何附屬公司的業務並無因火災、爆炸、水災或其他災難(不論有否投保)或任何勞資糾紛或干擾或任何行政、政府或監管委員會、理事會、機構、當局或代理，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機關或任何法庭、審裁處或仲裁人(在各情況下不論是國家、中央、聯邦、省、州、地區、城市、地方、國內或國外)的行動、命令或法令而蒙受任何重大虧損或干擾，致令初始買家認為有關影響將導致按擬定條款及方式發售、銷售或交付票據屬不切實際或不宣；
- (iv) 若干法律意見及核數師安慰函已呈交初始買家；
- (v) 有關訂約方已正式簽立及交付契約、債權人間協議及抵押文件；及
- (vi) 初始買家已接獲標準普爾評級公司(「標普」)及穆迪投資者服務公司(「穆迪」)的證書，且
  - (i) 票據分別獲標普及穆迪評為「CCC+」及「Caa1」或以上評級；及
  - (ii) 並無接獲標普或穆迪知會其有意或可能下調票據評級或作出可能下調票據評級或並無指示潛在變動方向的檢討。

完成：

待購買協議的所有條件達成後，預期票據將於交易完成日完成。

由於購買協議不一定完成，本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 票據的主要條款

票據由契約構成。票據的主要條款概述如下：

- 發行人： 本公司
- 發行： 二零一八年到期本金總額300,000,000美元（相等於約2,327,000,000港元）的9.875厘優先票據
- 發行價： 票據本金額的100%
- 到期日： 二零一八年一月十六日
- 利息： 利息每年於每半年期末支付一次。首筆利息將於二零一三年七月十六日支付。
- 票據地位： 票據為本公司的一般責任，並：
- 在收款權利方面最低限度與二零一六年票據及本公司所有其他無抵押、非後償債務享有同等地位（惟須受限於適用法律的任何優先權利）；
  - 在收款權利方面較本公司未來的後償債務（如有）優先；
  - 將由擔保人無條件作出擔保；及
  - 實際上較本公司附屬公司的任何現有及未來債務（並非票據的擔保）後償。

擔保： 本公司於票據及契約項下責任將由擔保人提供擔保。根據中國法律組成或非本公司全資擁有的本公司現有或未來附屬公司概不會於未來就票據提供擔保。

擔保地位： 各擔保人的擔保為擔保人的一般責任，並：

- 最低限度與二零一六年票據及擔保人所有其他無抵押、非後償債務作出的擔保享有同等地位（惟須受限於適用法律的任何優先權利）；
- 在收款權利方面較擔保人未來的後償債務（如有）優先；及
- 實際上較擔保人以留置權抵押的任何現有及未來債務（並非擔保的抵押）後償，惟以用作抵押債務的物業及資產為限。

抵押： 票據及擔保將以擔保人的股份(Esteem Industrial (Hong Kong) Limited)的股份除外)及質押人所持的信佳投資有限公司股份為擔保，及將與本公司及擔保人於二零一六年票據項下的全部責任及若干未來許可債務，按第一優先權益基準，按比例公平處理。

債權人間協議： 本公司、受託人及二零一六年票據受託人將於票據發行日期訂立債權人間協議。債權人間協議將規定票據的抵押品將由(1)二零一六年票據持有人、(2)票據持有人及(3)若干未來許可債務以第一優先權益基準按比例公平分擔。

若干契諾：

本公司將發行契約項下的票據。契約將局部限制(其中包括)本公司及其受限制附屬公司進行以下活動的能力：

- 承擔或擔保額外債務及發行若干優先股；
- 派付股息、贖回股本及作出若干投資；
- 作出若干其他受限制付款；
- 增設或准許存有若干留置權；
- 對本公司附屬公司派付股息或向本公司支付其他款項的能力施加限制；
- 轉讓、租賃或出售若干資產，包括附屬公司股份；
- 與其他實體進行併購；
- 與聯屬公司訂立若干交易；及
- 從事無關連的業務。

該等契諾各自受限於若干主要例外情況及限制。

違約事件：

契約的違約事件(其中包括)如下：

- (a) 拖欠支付票據本金(或溢價，如有)；
- (b) 拖欠支付任何票據利息；
- (c) 本公司或其任何受限制附屬公司未能履行或違反契約或票據項下任何契諾或協議；

- (d) 就本公司或其任何受限制附屬公司任何人士的所有未償還總本金額達7,500,000美元或以上的任何債項於到期時出現拖欠情況或未能償付本金額；
- (e) 本公司或其任何受限制附屬公司被最終判決或命令其支付總金額超過7,500,000美元的款項，且款項未獲支付或解除；
- (f) 本公司或其任何為主要附屬公司的受限制附屬公司破產或清盤；
- (g) 任何擔保人拒絕或否認其擔保責任；
- (h) 本公司或任何質押人於履行其根據抵押文件或契約的任何責任時失責；及
- (i) 本公司或任何質押人拒絕或否認其任何抵押文件項下的責任。

控制權變動：

倘本公司控制權發生變動(定義見契約)且出現評級下調情況，本公司須作出收購要約，以相等於票據本金額101%的價格購回票據，另加購回日應付且未付的利息。

額外款項；稅項變動時贖回：

與票據有關或擔保下的所有款項將在未預扣或扣除任何稅項或其他政府開支的情況下支付，惟法律規定預扣或扣除者除外。倘預扣或扣除屬法律規定，除若干例外情況外，本公司或相關擔保人(如適用)將支付額外款項，以使各票據持有人收取的款項淨額不少於該持有人在未作有關預扣或扣除的情況下將收取的款項。倘稅法出現若干變動，對票據應付金額加設若干預扣稅，因而導致



本公司或任何擔保人須就有關預扣稅支付額外款項，本公司可發出事先通知隨時贖回全部（而非部份）票據。倘本公司行使贖回權，本公司須支付金額相當於票據本金額另加截至贖回日的累計未付利息及額外款項（如有）。

選擇性贖回：

本公司可於二零一六年一月十六日或之後按贖回價，另加截至贖回日的累計未付利息贖回部分或全部票據。

於二零一六年一月十六日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加「提前贖回」溢價的價格，另加截至贖回日的累計未付利息贖回全部票據。

於二零一六年一月十六日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額109.875%的贖回價，另加截至贖回日的累計未付利息，以若干股權要約發售的所得款項贖回達票據總本金額最多35%的票據，惟贖回後尚未贖回部份須最少達票據原有本金額的65%。

契約、票據及擔保的  
適用法律：

紐約法。

上市：

新交所已原則上批准票據在新交所上市。上述批准及票據納入新交所正式名單不應被視為本公司或票據質素的指標。只要票據在新交所上市，票據將會以最低每手買賣單位200,000美元在新交所買賣。

## 有關本集團的資料

本集團主要於中國多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)從事物業發展及物業投資。

## 發行票據的理由

董事相信發行票據對本公司有利，因其容許本公司自國際投資者取得長期融資，改善其資本架構。

## 所得款項用途

發行票據所得款項淨額估計約為295,000,000美元(相等於約2,288,000,000港元)，將用作對現有債務再融資、資助項目建設或改善的成本及一般企業用途。

本公司的所得款項淨額用途或會有別於上述者，以應對未來事件或事態發展，如整體市況、本集團的房地產需求情況及房地產行業前景、社會、政治和經濟狀況與本集團開展業務所在城市的監管環境變動、本集團資金需求變動及融資渠道及可供撥付此等需求的資金狀況。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二零一六年票據」	指	本公司發行於二零一六年到期的300,000,000美元的11.75厘優先票據
「二零一六年票據受託人」	指	The Bank of New York Mellon(透過其倫敦分行行事)，作為二零一六年票據的受託人

「董事會」	指	董事會
「交易完成日」	指	二零一三年一月十六日或本公司與初始買家協定的其他日期
「抵押品」	指	各擔保人的全部股份及質押人所持的信佳投資有限公司股份的第一優先抵押權益
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間根據百慕達公司法在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在香港聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「擔保」	指	將載於契約內由擔保人提供的擔保
「擔保人」	指	本公司現時及日後所有於中國境外註冊成立或組成的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「契約」	指	本公司、擔保人及受託人(作為票據持有人的受託人)於交易完成日訂立的契約
「初始買家」	指	瑞銀集團，香港分行及中國工商銀行(亞洲)有限公司
「債權人間協議」	指	本公司、受託人及二零一六年票據受託人於交易完成日訂立的抵押品信託協議
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則

「票據」	指	將由本公司發行於二零一八年到期本金總額300,000,000美元的9.875厘優先票據
「質押人」	指	將提供抵押品的若干擔保人
「中國」	指	中華人民共和國
「證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)
「抵押文件」	指	各質押人與受託人於交易完成日訂立的股份抵押文件
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「受託人」	指	The Bank of New York Mellon(透過其倫敦分行行事)，作為票據的受託人
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一三年一月十日

於本公佈內，所有港元兌美元的匯率為7.7572港元兌1.00美元。

於本公佈日期，董事會包括九位董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、張懿先生、項斌先生、歐偉建先生、廖若清先生及朱桔榕女士；及獨立非執行董事為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

\* 僅供識別